

AVIS n° 132

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Jour de Fête » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 28/11/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 4.629 m ² nets – Remplacement de JBC (695 m ² nets) par Jour de Fête (645 m ² nets).
<u>Adresse :</u>	Chaussée de Bruxelles 412B à Waterloo
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Waterloo - Centre » répertorié comme centre principal d'agglomération. Bassin de consommation de Waterloo (en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds).
<u>Demandeur :</u>	Vidiel

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	2/10/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	30/11/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références:</u>	OC.19.32.AV JH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/WAO110/2019-0123

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Waterloo transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 octobre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 4.629 m² nets à Waterloo ; que cette modification permet le remplacement de JBC par Jour de Fête sur 645 m² nets ;

Considérant que le projet se localise à Waterloo ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre et de forte sous offre respectivement pour les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds ; que le projet se localise au sein du nodule commercial « Waterloo – Centre » répertorié comme un centre principal d'agglomération ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule destinée à devenir vide. Le projet permet par ailleurs d'engager 4 personnes, toutes à temps plein.

Le mix commercial global de l'agglomération ne changera pas énormément suite au projet. Ce dernier se localise par ailleurs en centre-ville au sein d'un complexe dédié à l'activité commerciale.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule destinée à devenir vide suite au départ de JBC.

Au niveau de la mixité commerciale, Jour de Fête réoccupera la cellule sur la même surface commerciale nette, à savoir 695 m². Le mix commercial global de l'ensemble commercial ne sera pas drastiquement modifié dans la mesure où le projet propose une offre partielle en achats semi-courants légers.

L'arrivée de Jour de Fête devrait d'ailleurs favoriser la mixité commerciale du bassin de consommation puisque cette enseigne n'existe pas dans la région.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

D'un point de vue macro-économique, le projet vise à remplacer un commerce proposant des articles semi-courants légers par un autre commerce vendant également des articles semi-courants légers mais également lourds. Or, le SRDC constate que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et en forte sous offre pour les achats semi-courants lourds. Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de rééquilibrer quelque peu le mix commercial du bassin de consommation.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'implante en zone habitat au plan de secteur. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que le site du projet est couvert par un permis de lotir qui donne une affectation commerciale à cet espace de la commune. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Au vu de la localisation du site du projet en centre urbain, il ne fait aucun doute qu'il participe à la mixité fonctionnelle de la ville.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Waterloo. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de Waterloo. Il s'implante dans un nodule commercial reconnu par le SRDC et participe clairement à son rôle de centre principal d'agglomération.

Le projet permet par ailleurs de combler une cellule vouée à devenir vide par le départ de JBC. Cette réoccupation immédiate en centre urbain est appréciable.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

L'enseigne Jour de Fête prévoit d'employer 4 personnes à temps plein.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le bâtiment est très facilement accessible par les milliers de consommateurs de son aire de marché.

L'ensemble commercial se situe entre deux arrêts de bus, tous les deux étant facilement accessibles à pied :

- ✓ arrêt Petit Paris, Chaussée de Bruxelles, situé au nord du site (à hauteur du Quick) ;
- ✓ arrêt Fond Vandebosch, Chaussée de Bruxelles, situé au sud à hauteur de Dreambaby.

Ces arrêts sont desservis par les lignes 365A, et W et 201 (uniquement Petit Paris) du TEC Brabant Wallon avec une cadence soutenue.

Un passage clouté se trouve à hauteur du site, ce qui permet aux piétons de traverser la chaussée et d'accéder au magasin en toute sécurité.

Enfin, force est de constater que le projet se localise en centre urbain et qu'il sera probablement fréquenté par une part importante de clients se déplaçant à pied.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le positionnement du projet le long de la Chaussée de Bruxelles (N5), entre les intersections Richelle/Cense au nord et Bara/Tervuren lui assure une bonne situation stratégique.

Ce tronçon de la N5 est l'axe principal de la commune et de sa sous-région, entre l'important rond-point de Mont-Saint-Jean et le carrefour routier du Petit Paris Il est donc par définition facilement accessible, tant pour les consommateurs locaux que pour ceux venant de Braine-l'Alleud, Lasne ou Genappe.

Quelle que soit la provenance des clients, l'ensemble commercial est facilement joignable. Une bande centrale permet de « quitter » les bandes de circulation et d'entamer une manœuvre de tourne-à-gauche (pour le client venant de Mont-Saint-Jean) ainsi que de rejoindre la bonne voie en s'en servant comme « standby » (pour le client voulant rejoindre le centre et le nord).

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce